Gemeinde Rudelzhausen
Landkreis Freising



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
- BRÜNNLWEG TEGERNBACH -

Maßstab 1 : 1000

Stand: 15.11.2010

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
BYAK
170287

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN
MITGLIED
VDA
Freier Architekt
2969

Architekten:

Bernd Kieferl
Architekt VDA, Dipl. Ing. (FH)
Max-Bogenberger-Straße 2
D-84104 Rudelzhausen-Tegernbach
Telefon 08752-811787
Telefax 08752-811788

STEFAN REISCH
Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitektur
Kreuth 1
D-84104 Rudelzhausen
Telefon 08754-910451
Telefax 08752-910999

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet).
Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist Urheberrechtlich geschützt.
Eine Weiterleitung – auch auszugsweise – ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Präambel:

Die **Gemeinde Rudelzhausen**, Landkreis Freising erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
siehe Planzeichnung M = 1: 1000

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1.2 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.3 Baugrenze

1.1.4 Baulinie

1.1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

1.1.6 Firstrichtung der zu planenenden Gebäude

1.1.6 (4.75) Wohnstraße

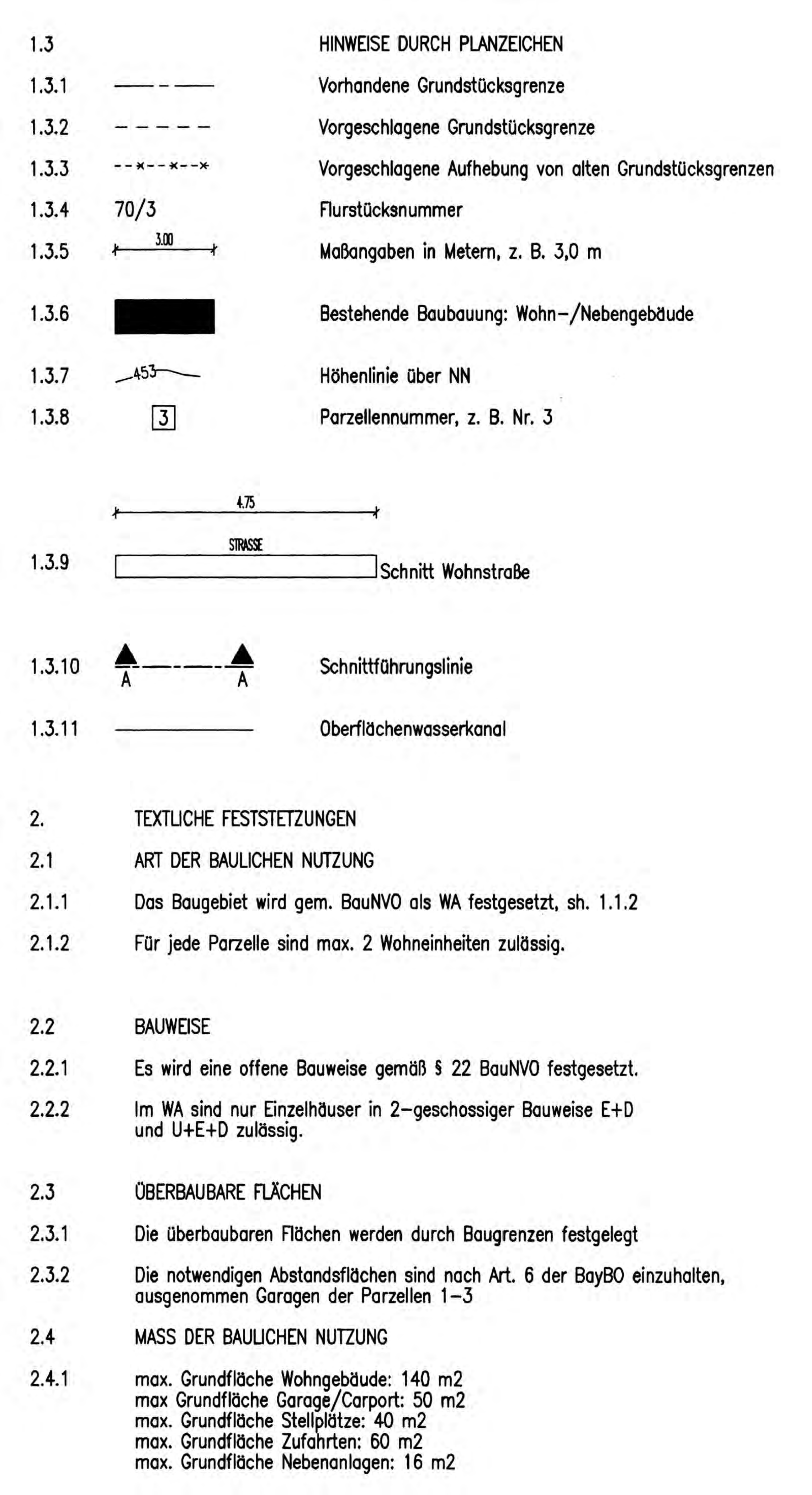
1.1.7 Straßenbegrenzungslinie

1.1.8

Nutzungsart	Wandhöhe
Grundfläche	Dachneigung
Bauweise	Haustypen

1.1.9 Fläche für Versickerungsanlagen, Abflussmulde funktionstüchtig unterhalten

1.1.10 Ausgleichsfläche



1.3 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.3.1	——— – ———	Vorhandene Grundstücksgrenze
1.3.2	– – – – –	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1.3.3	- - x - - x - - x	Vorgeschlagene Aufhebung von alten Grundstücksgrenzen
1.3.4	70/3	Flurstücksnummer
1.3.5	3.00	Maßangaben in Metern, z. B. 3,0 m
1.3.6		Bestehende Baubauung: Wohn-/Nebengebäude
1.3.7	453	Höhenlinie über NN
1.3.8	3	Parzellennummer, z. B. Nr. 3
1.3.9	4.75 STRASSE	Schnitt Wohnstraße
1.3.10	A A	Schnittführungslinie
1.3.11	———	Oberflächenwasserkanal

2. TEXTLICHE FESTSTETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1 Das Baugebiet wird gem. BauNVO als WA festgesetzt, sh. 1.1.2

2.1.2 Für jede Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2 BAUWEISE

2.2.1 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Im WA sind nur Einzelhäuser in 2-geschossiger Bauweise E+D und U+E+D zulässig.

2.3 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

2.3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt

2.3.2 Die notwendigen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der BayBO einzuhalten, ausgenommen Garagen der Parzellen 1-3

2.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.4.1 max. Grundfläche Wohngebäude: 140 m2
max Grundfläche Garage/Carport: 50 m2
max. Grundfläche Stellplätze: 40 m2
max. Grundfläche Zufahrten: 60 m2
max. Grundfläche Nebenanlagen: 16 m2

2.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Bau NVO können ausnahmsweise offene Stellplätze im Vorgartenbereich errichtet werden.

2.4.3 max. Wandhöhe 4,40 m gemessen von OK RFB EG bis OK Dachhaut. Bei Aufdachdämmung darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 0,25 Metern überschritten werden.
Höhenlage Rohfußboden: sh. Festsetzungen

Die zulässige Wandhöhe von Garagengebäuden mit 3.00 Metern ab Oberkante Rohfußboden Garage bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut festgesetzt.

2.5 BAULICHE GESTALTUNG

2.5.1 Die Baukörper sind in klarer, rechteckiger Form zu gestalten. Das Verhältnis der Breite zur Länge hat mind. 1:1,125 zu betragen.
Abweichend davon sind Vorsprünge und Wintergärten zugelassen:
Vorsprünge bis zu 1,50 Metern Tiefe (gemessen senkrecht zur Aussenwand) und max 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite sind zulässig. Die Firsthöhe der Vorsprünge darf max. 3/4 der Firsthöhe des Hauptgebäudes betragen. Ein Vorsprung ist an max. zwei Hausseiten zulässig. Vorsprünge und Erker an Gebäudeecken sind nicht zugelassen.

Wintergärten und überdachte Pergolen sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
Die maximale Tiefe der Wintergären und überdachten Pergolen darf 3,50 Meter (gemessen von der Aussenwand der Wohngebäude) nicht überschreiten. Die Höhe darf die Unterseite der Haustraufe nicht überschreiten.
Pro Baugrundstück ist nur ein Wintergarten zulässig.

2.5.2 Dachform
Es sind Satteldächer zugelassen mit vorgegebener Firstrichtung

2.5.3 Dachdeckung
Bei WA sind Deckungen mit Tondachziegeln und Betondachsteinen möglich.
Dachbegrünungen sind insgesamt zulässig

2.5.4 Dachneigung
30–35 Grad
Garagen Flachdach oder Dachneigung wie Wohnhaus

2.5.5 Dachaufbauten
Zwerchgiebel sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge in gleicher Dachneigung oder als Schleppdachgauben zulässig. Höhe Dachgaubenfirst bis max. 0.85 m unter First Hauptdach.

2.5.6 Dachvorsprünge
Traufbereich: max. 60 cm
Ortganbereich: max. 30 cm

2.5.7 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich von Garagen und Stellplätzen zulässig und mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. Stützmauern o. ä.) zu sichern.
Abgrabungen und Aufschüttungen in anderen Bereichen sind nur bis zu 0,50 Metern zulässig.

2.5.8 Im Bereich der Abflußmulde sind Geländeaufschüttungen, Stützmauern und sonstige baulichen Anlagen nicht zulässig.

2.5.9 Bei den Parzellen 1 und 4 führt der öffentliche Oberflächenwasserkanal durch das Privatgrundstück. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat der Gemeinde Rudelzhausen hierzu ein Leitungs- und Betretungsrecht einzuräumen.
Bei der Parzelle 4 kann der öffentliche Oberflächenwasserkanal ausnahmsweise durch eine Garage bzw. Carport überbaut werden. Eine Unterkellerung dieser Gebäude ist aber nicht zulässig.

2.6 EINFRIEDUNG UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNFLÄCHEN

2.6.1 Zäune
Es sind Einfriedungen (keine Jägerzäune) bis max. 1,20 m ohne Sockel jeglicher Art (Beton, L-Steine) zulässig.

2.6.2 Die Flächen der Garageneinfahrten müssen wasserdurchlässig (z. B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfuge) ausgeführt werden.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN DER GRÜNORDNUNG BEPFLANZUNG

3.1.1		bestehender Großbaum
3.1.2		zu pflanzender Großbaum (vorgeschlagene Platzierung)
3.1.3		Baum- und Strauchhecke mit Staudensaum
3.1.4		Pflanzgebot auf Privatgrund im WA
3.1.5		Schutzstreifen Hopfengarten, Pflanzschutzstreifen
3.1.6		Offene Kies und Uferflächen, Sukzessionsflächen
3.1.7		Renaturierter Graben
3.1.8		Mulde, temporär wasserführend
3.1.9		Regenrückhaltebecken als Feuchtbiotop mit naturnaher Gestaltung
3.1.10		Extensiv genutztes Grünland

3.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 Die dargestellen Flächen des öffentlichen Grüns (Straßenbegleitgrün) sind als Schotterrasen auszuführen.

3.2.2 Für die Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Salix alba – Weide
Quercus robur – Stil-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle

Pflanzgröße Hst. 3 xv. Stu 18-20

Die Fertigstellung der geplanten Pflanzmaßnahmen ist ein Jahr nach Erstellung der Erschliessungsstraße einzuhalten.

3.2.3 Für die Baum- und Strauchhecken sind folgende Arten zu verwenden

Acer campestre Feld – Ahorn Baum 2. Ordnung
Carpinus betulus – Hainbuche Baum 2. Ordnung
Prunus avium Vogel – Kirsche Baum 2. Ordnung
Sorbus aucuparia – Eberesche Baum 3. Ordnung

Auswahlliste möglicher Sträucher:
(Mindestpflanzqualität v. Str., 4 Tr., 60 – 100)
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hecken-Rose
Salix spec. – div. Strauchweiden
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

3.2.4 Extensiv genutztes Grünland
- dreimalige Mahd während der ersten 3 Jahre, Entfernen des Mähguts, Verzicht auf Düngergaben
- falls erforderlich Springkrautbekämpfung von Hand
- bei Maßnahmen von Neuansaaten sind artenreiche Wiesenmischungen aus autochtones Saat- und Pflanzgut zu verwenden

3.2.5 Renaturierung des Entwässerungsgrabens
Erstellen eines natürlich verlaufenden Fliessgewässsers durch Umleitung des bestehenden Grabens. Ausbilden von unterschiedlichen Sohltiefen, Gewässerbreiten und Uferquerschnitten, sowie Verlandungsbereichen im temporär wasserführenden Graben.

3.2.6 Das Regenrückhaltebecken zum Hochwasserschutz der Unterlieger wird, soweit die technischen Voraussetzungen erfüllt sind, als Feuchtbiotop ausgebildet.

3.2.7 Die Sukzessionsflächen werden als Magerstandorte mit kiesigem Untergrund ausgebildet. Diese werden einmal im Jahr kontolliert. Auftretende Neophyten (Springkraut, Goldrute, Riesen-Bärenklau) werden dabei entfernt.

3.2.8 Bei der Anlage der Ausgleichsflächen ist autochtones Saat- und Pflanzgut zu verwenden

3.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.3.1 Für festgesetzte Baum- bzw. Strauchpflanzungen (Pflanzgebot) sind folgende Arten zu verwenden

Bäume der Wuchsklasse I (Großbaum)
Acer platanoides - Spitzahorn
Pyrus communis - Birnbaum
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume der Wuchsklasse II
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Heimische Obstbäume als Hochstamm
Pflanzgrößen für Klasse I + II: Hast. 3xv. Stu 18-20

Straucharten:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Holler
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Mind. Pflanzenmenge je Parzelle
1 Baum Klasse 1 und 2 Bäume Klasse II
1 Strauch je 1,5 m2 Pflanzfläche

Pflanzen, die nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung verwendet werden dürfen:
Koniferen jeglicher Art

3.3.2 Die Fertigstellung der geplanten Pflanzmaßnahmen ist jeweils ein Jahr nach Beginn der Nutzung der Gebäude nachzuweisen.

3.3.3 Die Wohngebäude auf den Parzellen 4 - 7 dürfen erst bezogen werden, wenn die Schutzbepflanzung gemäß Pflanzschema (LPB/BL4.4(IV93)) zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Fl. Nr. 183 und 184) wirksam hergestellt wurde.

4. HINWEISE

4.1 HINWEISE ZUR BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

4.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Rudelzhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

4.1.2 Wasserversorung und Entwässerung
Sämtliche Gebäude müssen vor Nutzungsbeginn an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Die Abwasserbeseitigung wird im Mischsystem durchgeführt. Schmutzwasser ist in den Kanal einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug anzuschließen, Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) zu erstellen. Zur Schonung von Grundwasserreserven und zur Vermeidung von Abflussverschärfung soll das Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen versickert werden. Das Sammeln und Speichern für die Gartenbewässerung in Regenspeichern (Volumen mind. 6,5 m3) ist ausdrücklich erwünscht. Dabei ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 zu beachten. Die Einleitung des Oberflächenwassers in Gartenteiche ist möglich.

4.1.3 Stromversorgung
Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz von E-On anzuschliessen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlusskabel in die Gebäude erfolgt an netztechnisch günstiger Stelle unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Aussenwand bzw. in Anschlusskästen im Kellergeschoss. Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, verweisen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

4.1.4 Brandschutz
Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln (DVGW – Arbeitsblatt W331 und 405) auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2.Rettungsweg).

4.1.5 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Der Baubeginn des Regenrückhaltebeckens soll dem Landesamt für Denkmalpflege 2 Wochen vor Beginn mitgeteilt werden.

4.1.6 Altlasten/Gesundheitsschutz
Auf Grund der Nutzung der Parzellen 4, 5 und 6 als Hopfengarten muss für diese Grundstücke vor Baubeginn eine Bodenuntersuchung in Abstimmung mit dem Landratsamt (SG 41), dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Gesundheitsamt durch einen zugelassenen Sachverständigen durchgeführt werden.

4.1.7 Wintergärten sollen insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.

4.1.8 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

4.1.9 Wegen des zu erwartendem Schicht- und Hangwassers sind die Kellergeschosse wasserundurchlässig herzustellen und ggfs. noch geeignete Drainagen einzubauen.

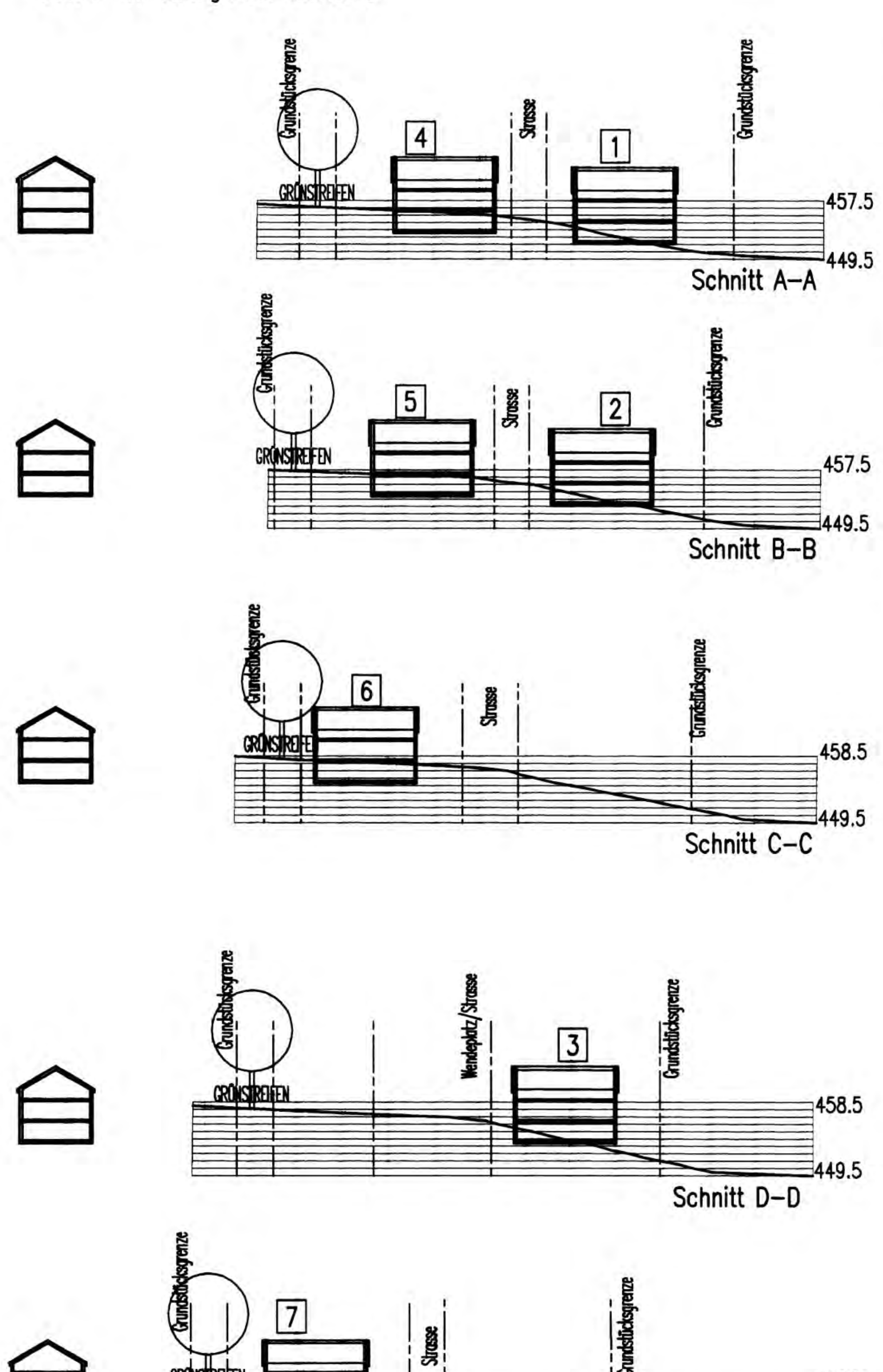
4.2. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

4.2.1 Garagendächer
Bei der Ausführung von Garagendächern als Flachdach sind diese als Gründach mit mind. 8 cm Vegetationsschicht auszubilden.

4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück Nr. 26, Gemarkung Tegernbach, auf den gekennzeichneten Ausgleichsflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und den Maßgaben zur Begründung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

4.2.3 Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zwischen Gemeinde und Verursacher.

2.4.2 Höhenlage der Gebäude



Parz.-Nr.	Hohenfestlegung in Meter ü. NN	
	Wohnhaus	Garage
1	454.76	454.76
2	455.73	455.73
3	456.96	456.96
4	456.19	455.37
5	456.98	456.20
6	457.93	457.20
7	459.02	458.32

Berechnung zum Ausgleich nach Eingriffsregelung

<u>Ermittlung Kompensationsfaktor</u>
Bestand: Hopfengarten, Strasse Schotter auf Kies, intensiv genutztes Grünland

- ⇨ Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- ⇨ Je zur Hälfte oberer bzw. unterer Wert bei den Kriterien
  Arten und Lebensräume
  Boden
  Wasser
  Klima und Luft
  Landschaftsbild

Aufgrund der vorhandenen Beziehungen und Wechselwirkungen der verschiedenen betrachteten Bereiche ergibt sich bei der Wertigkeit der Fläche ein „Gebiet mit geringer Bedeutung“. Bei der Eingriffsschwere von Typ B mit einer GRZ < 0,35 wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt..

Eingriffsfläche 5550 m² x 0,3 Faktor = Kompensationsbedarf 1650 m²

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß vorgenannter Berechnungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1650 m².
Die Schutzpflanzung wird auf Flur Nr. 183 und 184 (Teilfläche) ausgeführt. Diese haben eine Fläche von 1000 m².

Einmalige Maßnahmen:
Berechnung:
Gemäß der Kriterien- und Bewertungsliste ergibt sich bei den vorgenannten Maßnahmen ein Anerkennungsfaktor von 1,0. Die Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Berechnung:
Ausgleichsfläche Flurnr. 26 (Teilfläche): 1800 m² x 1 = 1800 m²

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „Brünnlweg“

GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING
REG.-BEZIRK OBERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

Bearbeitung: DIPL. ING. FH BERND KIEFERL, MAX-BOGENBERGER-STR. 2,
84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

1. Planungsabsicht

1.1 Anlass

Nach der Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde den Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke auf.

1.2 Planungsumgriff

Der Geltungsbereich der zu ändernden Fläche umfasst ca. 0,56 ha. Davon sind ca. 0,55 ha landwirtschaftliche Fläche die durch die Flächennutzungsplanänderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgeändert wurden.

2. Grundlage der Planung

2.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt am südlich-westlichen Ortsende von Tegernbach, westlich der Kreisstraße (Nandlstädter Straße) nach Hausmehring/Nandlstadt am Brünnlweg. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Brünnlkirche.

2.2 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Der Ort Tegernbach ist als Dorfgebiet(MD)/allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet. Die angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet (MD) und landwirtschaftliche Flächen beschrieben

2.3 Verkehrserschließung

Das bestehende Planungsgebiet ist über die unter Pkt. 2.1. beschriebenen Straßen an das regionale Straßennetz angebunden. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht nötig.

2.4 Versorgungsanlagen

Die Stromversorgung erfolgt über E-On., die Wasserversorgung über den Zweckverband Au/Hallertau. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem in die neu erstellte Kläranlage. Das anfallende Niederschlagswasser soll - soweit möglich - vor Ort versickert werden bzw. über Regenrückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Telekommunikationsleitungen werden soweit erforderlich in den bestehenden Straßentrassen verlegt.

2.5 Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist derzeit als Wiesen, Ackerland und Hopfenanbaufläche genutzt. Diese Flächen sind durch eine befestigte ca. drei Meter breite Straße derzeit bereits erschlossen. Die umlaufende Eingrünung ist im Zuge der künftigen Bebauung zu erstellen.
Die interne Eingrünung der bereits bebauten Parzellen im östlichen Anschluss ist bereits umgesetzt. Im direkten Zusammenhang mit dem Planungsgebiet befinden sich keine relevanten Vegetationsbestände. Die spezifische Abstandsflächenregelung bzgl. des angrenzenden Hopfengartens müssen eingehalten werden. Diese werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

2.6 **Wasserwirtschaft**
Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Retentionsbereiche des in östlicher Richtung fließenden Rußbachs und des in nordwestlicher Richtung fließendem Tegernbach.

2.7 **Immissionsschutz**
Schalltechnische Gutachten sind voraussichtlich nicht erforderlich, da zwischen dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet gegenseitig störende Auswirkungen auszuschließen sind.

2.8 **Entwicklung und Bedarf**
Im örtlichen Baugebieten „Schmiedanger“ sind derzeit noch vier Parzellen vorhanden.
Um eine weitere Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Tegernbach zu gewährleisten soll die betreffende Fläche als Wohnbauland ausgewiesen werden.
Die Planung ist erforderlich, weil derzeit keine tatsächlich nutzbaren Flächenreserven in Tegernbach zur Verfügung stehen.

3. Bewertung

3.1 **Standort**
Der Standort des neu geplanten Wohngebiets bietet sich durch seine Verkehrsgunst, die bereits vorhandene Erschließung sowie die direkte Nähe zum Dorf an.

3.2 **Landschaft**
Da das Baugebiet bereits an eine bebaute Fläche angrenzt und die Straße bereits besteht, kann die vorhandene Erschließung problemlos fortgeführt werden. Somit sind mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen keine negativen Auswirkungen für die umliegende Landschaft zu erwarten. Es werden gegenüber dem Bestand voraussichtlich höherwertige Grünflächen und mehr Pflanzungen entstehen, so dass sich die Einbindung in das bestehende Landschaftsbild verbessern wird. Die Ableitungen und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sollte durch entsprechende Vorgaben in der weiteren Planung geregelt werden, um die Landschaft möglichst gering zu belasten. Einleitung in den Vorfluter und Versickerung auf den Parzellen wären geeignete Mittel. Der ursprüngliche Grad der Versiegelung sollte bei den folgenden Planungen, durch entsprechende Reglementierung, wesentlich reduziert werden.

4. Planung

4.1 **Städtebauliche Entwicklung**
Die Erschließung ist auf das notwendigste Maß zu beschränken.
Die Einbindung der Gebäude in die Topographie sollte durch eine Angleichung an die bestehenden Gebäudehöhen und -größen erfolgen. Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im Hügelland, so dass im Gemeindegebiet bereits vergleichbare Rahmenbedingungen vorhanden sind. Die tiefer liegenden Flächen sollen wegen der Hochwassersituation des Tegernbachs freigehalten werden. Die bereits vorhandene Baulinie soll fortgeführt werden. Die Lage der Baukörper, insbesondere nördlich der Erschließungsstraße, soll durch Festle-

gungen im Bebauungsplan geregelt werden. Veränderungen am Gelände werden nur in geringem Maße erlaubt. Die Höhenlage der Gebäude wird in einem dem Bebauungsplan anliegendem Geländeschnitt festgelegt. Vergleichbare Objekte sind im Ortsbild bereits vorhanden (z. B. nördl. Ringstraße oder nördl. Schlossbergstraße).

4.2 **Landschaftsentwicklung**

Eine Eingrünung der neuen Wohnbauflächen in Form eines Grüngürtels sollte um das Baugebiet erfolgen um eine Vernetzung der Grünflächen des gesamten Gebiets zu erreichen.

Die Versiegelung der Bauflächen und die Rückhaltung des Regenwassers sollte entsprechend Pkt. 3.2. geregelt werden.

Rudelzhausen, den 29.11.10 ....

1. Bürgermeister
Konrad Schickaneder

Tegernbach, den 29.11.10 ....

Dipl.Ing. FH Architekt
Bernd Kieferl